



Gesetzliche Angaben zum Beteiligungsangebot an der  
**IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG**

# Rechenschaftsbericht 2023

nach Schema E des Kapitalmarktgesetzes 1991 der **IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG**, 8055 Graz, über Anteile der C&P IR1 Treuhand GmbH, 8055 Graz an der

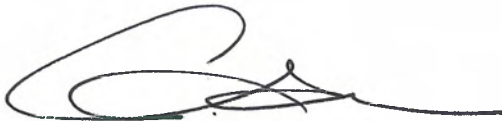
**IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG**  
Brauquartier 2, 8055 Graz, Österreich.

Die Verantwortung für den gesamten Inhalt des Rechenschaftsberichts übernimmt die IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG. Die IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG, vertreten durch die C&P Baurträger GmbH, diese vertreten durch die Geschäftsführer DI Cyrus Asreahan, DI Gerd Hammerl, MSc (bis 31.01.2022 und ab 24.11.2022) und DI (FH) Josef Pongratz, dass ihres Wissens die in dem Rechenschaftsbericht gemachten Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Gemäß § 8 Abs. 1 KMG zeichnet die IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG als Emittentin vertreten durch die

C&P Baurträger GmbH

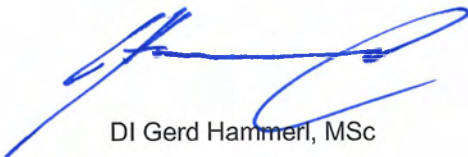
Graz, am 27.06.2024



DI Cyrus Asreahan



DI (FH) Josef Pongratz



DI Gerd Hammerl, MSc

## Inhalt

Definitionen .....	1
<b>I. Angaben über die Ansprüche der Anleger .....</b>	<b>2</b>
<b>A. Jahresüberschussrechnung .....</b>	<b>2</b>
<b>B. Alternativ zu A – Gewinnermittlung gemäß den hierfür vorgesehenen gesetzlichen Vorschriften .....</b>	<b>2</b>
<b>II. Angaben über das Vermögen.....</b>	<b>2</b>
<b>A. Veranlagung je Immobilie.....</b>	<b>2</b>
<b>B. Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, je Veranlagungsgemeinschaft .....</b>	<b>3</b>
<b>C. Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung (soweit nicht unter B angeführt).....</b>	<b>3</b>
Beteiligung C&P Projekt In der Wiesen GmbH & Co KG .....	4
Beteiligung Krichbaumgasse 7-7a Alpha Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG.....	5
Beteiligung Krichbaumgasse 7-7a Alpha Immobilienentwicklungs GmbH in Liqu. ....	6
Beteiligung NeuLeo Projektentwicklungs GmbH & Co KG.....	7
Beteiligung NeuLeo Beteiligungs GmbH.....	8
PB Projekt Leopoldauer Straße 39-43 GmbH & Co KG .....	9
<b>D. Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht .....</b>	<b>10</b>
<b>E. Veranlagungsreserve getrennt nach der jeweiligen Form.....</b>	<b>10</b>
<b>F. Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten, soweit sie nicht unter II. A) erfasst wurden .....</b>	<b>11</b>
<b>III. Ausschüttung je Veranlagung.....</b>	<b>12</b>
<b>A. Gesamtvolumen der Veranlagungen.....</b>	<b>12</b>
<b>B. Stückelung .....</b>	<b>12</b>
<b>C. Jahresergebnis .....</b>	<b>13</b>
<b>D. Ausschüttung je Veranlagung .....</b>	<b>13</b>
<b>IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung .....</b>	<b>13</b>
<b>A. Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung .....</b>	<b>13</b>
<b>B. Vermögen je Veranlagung.....</b>	<b>15</b>
<b>C. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode .....</b>	<b>17</b>
<b>V. Erläuterungen.....</b>	<b>17</b>
<b>VI. Publizitätsbestimmungen.....</b>	<b>18</b>
<b>VII. Bestätigungsvermerk .....</b>	<b>19</b>
Anlage ./A.....	20

## Definitionen

ca.	Zirka
Emittentin	IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG
EUR oder €	Euro (Einheitswährung der Europäischen Union)
exkl.	Exklusive
iHv.	in Höhe von
inkl.	Inklusive
k. A.	keine Angabe
KMG	Österreichisches Kapitalmarktgesetz in der aktuellen Fassung
Komplementärin	C&P Bauträger GmbH, Graz
LG f. ZRS Graz	Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz
Prospektkontrollor	ECOVIS Austria Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsges.m.b.H., Wien
Treugeber, Anleger, Kommanditisten	Anleger, die mittelbar über den Treuhänder als Kommanditisten an der Emittentin beteiligt sind.
Treuhänderin, Treuhandkommanditistin	C&P IR1 Treuhand GmbH, Graz
USt.	gesetzliche Umsatzsteuer

## I. Angaben über die Ansprüche der Anleger

### A. Jahresüberschussrechnung

Siehe Punkt I.B.

### B. Alternativ zu A – Gewinnermittlung gemäß den hierfür vorgesehenen gesetzlichen Vorschriften

Siehe Anlage ./A

## II. Angaben über das Vermögen

### A. Veranlagung je Immobilie

Bis zum 31.12.2023 wurden durch die Emittentin folgende Immobilie erworben:

#### 1.) Grundbuch BG Graz-West; KG 63118 Rudersdorf; EZ 1290; GST-Nr. 40/3

Lage	8055 Graz, Herrgottwiesgasse 284
Größe	Grundstücksgröße ca. 5000 m <sup>2</sup>
Errichtungsjahr	Fertigstellung offen
Buchwert	EUR 1 700 000,00 per Stichtag 31.12.2023
Vermietbare Flächen	Vorhanden
Summe der Kosten der durchgeführten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	In Planung
Summe der Kosten geplanter Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	Be- und Ausbaupläne werden ermittelt
Art der Betriebskostenabrechnung	Bis zum Verkauf trägt die Emittentin die Betriebskosten zur Gänze
Kosten der Verwaltung soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Keine
baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	In Planung
grundbücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Im Falle einer Verwertung wird davon ausgegangen, dass das im C-Blatt eingetragene Pfandrecht der Hypo-Bank Burgenland AG iHv. EUR 1 463 000,00 hinsichtlich desselben lastenfrei gestellt wird.
Feuerversicherung deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	Versicherungssumme: EUR 3 766 050,00 Deckungsgrad: 100 %

**2.) Grundbuch BG Hermagor; KG 75017 Tröpolach; EZ 638: GST-Nr. 1681/1, 1681/5,1685/4; EZ 647: GST-Nr. 1685/1; EZ 643: GST-Nr. 1749/2**

Der Kaufvertrag vom Februar 2020 wurde mit dem Vertrag „Vertrag über die Rückabwicklung eines Rechtsgeschäftes“ vom Dezember 2022 rückabgewickelt. Daraus resultierte ein Verlust iHv EUR 465 011,11. Es sind Rechtsanwaltskosten iHv EUR 31 945,01 zusätzlich angefallen.

Lage	9620 Hermagor, „Talstation Tröpolach“
Größe	Grundstücksgröße ca. 24863 m <sup>2</sup>
Errichtungsjahr	Keine Errichtung
Buchwert	EUR 0,00 per Stichtag 31.12.2023
Vermietbare Flächen	Nicht vorhanden
Summe der Kosten der durchgeführten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	Keine
Summe der Kosten geplanter Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten	Keine
Art der Betriebskostenabrechnung	Bis zum Verkauf trug die Emittentin die Betriebskosten zur Gänze
Kosten der Verwaltung soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Keine
baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	Keine
grundbücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Das ehemals im C-Blatt eingetragene Pfandrecht der RB Kötschach-Mauthen Gen.m.b.H. iHv. EUR 1 000 000,00 wurde gelöscht.
Feuerversicherung deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	Verkauf wurde rückabgewickelt.

## B. Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, je Veranlagungsgemeinschaft

Bis zum 31.12.2023 wurden durch die Emittentin keine Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien getätigt.

## C. Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung (soweit nicht unter B angeführt)

Bis zum 31.12.2023 wurden durch die Emittentin Beteiligungen an Unternehmen erworben:

## Beteiligung C&P Projekt In der Wiesen GmbH & Co KG

### 1.) Unternehmen

Unternehmen	C&P Projekt In der Wiesen GmbH & Co KG
Register	FN 514135 g, LG f. ZRS Graz
Rechtsform	GmbH & Co KG
Gründungsjahr	2019
Sitz/Hauptniederlassung	politische Gemeinde Graz / Brauquartier 2, 8055 Graz
Gegenstand	Erwerb, Veräußerung und Verwaltung von Immobilien und Errichtung von Gebäuden (Bauträger), insbesondere die Entwicklung, Verwertung und Projektierung von Immobilienobjekten, insbesondere das Projekt In der Wiesen, 1230 Wien.
Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht	Geschäftsführung: IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG, vertreten durch die C&P Bauträger GmbH dessen Geschäftsführer. (siehe Blatt 1)



Übergabe 16.11.2022 | In der Wiesen, 1230 Wien

Die Emittentin übt die alleinige Geschäftsführung und Vertretung der C&P Projekt In der Wiesen GmbH & Co KG aus. Dies beinhaltet auch die Vertretungskompetenz für die Errichtung diverser Bauten, sowie u.a. die Koordination von Bauleistungen, Erbringung von Planungsleistungen, Projektentwicklung und Vertriebstätigkeiten.

**2.) Buchwert der Beteiligung**

Anteil am Unternehmen	94 %
Buchwert zum 31.12.2023	EUR 2 350,00

**3.) Ausschüttung auf die Beteiligung**

Für das Jahr 2023 wurde eine phasenkongruente Dividendenaktivierung iHv. 109 040 € beschlossen. Diese kommt im Jahr 2024 zur Ausschüttung.

**4.) Unternehmenskennzahlen**

Eigenkapitalquote	12,94 %
Rentabilität des Gesamtkapitals	7,53 %
Zahl der Beschäftigten	0

**5.) Mittelbare und unmittelbare Beteiligungen des unter C angegebenen Unternehmens, soweit der durchgerechnete Anteil zumindest 25 % beträgt.**

Die C&P In der Wiesen GmbH & Co KG hält keine weiteren Beteiligungen.

**Beteiligung Krichbaumgasse 7-7a Alpha Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG****1.) Unternehmen**

Unternehmen	Krichbaumgasse 7-7a Alpha Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG
Register	FN 518326 w v, LG f. ZRS Graz
Rechtsform	GmbH & Co KG
Gründungsjahr	2019
Sitz/Hauptniederlassung	politische Gemeinde Graz / Brauquartier 2, 8055 Graz
Gegenstand	Erwerb, Veräußerung und Verwaltung von Immobilien und Errichtung von Gebäuden (Bauträger), insbesondere die Entwicklung, Verwertung und Projektierung von Immobilienobjekten, insbesondere der Liegenschaft Krichbaumgasse 7-7a, 1120 Wien.
Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht	Geschäftsführung: IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG, vertreten durch die C&P Bauträger GmbH dessen Geschäftsführer (siehe Blatt 1)



Die Emittentin hat die Beteiligung an der Krichbaumgasse 7-7a Alpha Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG am 21.12.2021 verkauft.

## Beteiligung Krichbaumgasse 7-7a Alpha Immobilienentwicklungs GmbH in Liqu.

### 1.) Unternehmen

Unternehmen	Krichbaumgasse 7-7a Alpha Immobilienentwicklungs GmbH in Liqu.
Register	FN 518325 v, LG f. ZRS Graz
Rechtsform	GmbH
Gründungsjahr	2019
Sitz/Hauptniederlassung	politische Gemeinde Graz / Brauquartier 2, 8055 Graz
Gegenstand	Erwerb, Verwaltung, Vermietung, Entwicklung und der Verkauf von Immobilien aller Art i m In- und Ausland, insbesondere der Krichbaumgasse 7-7a, 1120 Wien; Erwerb, der Besitz, die Verwertung und die Verwaltung von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen jeder Rechtsform im In- und Ausland
Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht	Geschäftsführung: DI Cyrus Asreahan, DI Gerd Hammerl MSc

Diese Gesellschaft befindet sich seit 28.12.2022 in Liquidation.

### 2.) Buchwert der Beteiligung

Anteil am Unternehmen	100 %
Buchwert zum 31.12.2023	EUR 0,00

### 3.) Ausschüttung auf die Beteiligung

Bis zum 31.12.2023 wurden keine Ausschüttungen aus der Beteiligung beschlossen.

### 4.) Unternehmenskennzahlen

Eigenkapitalquote	0 %
Rentabilität des Gesamtkapitals	0
Zahl der Beschäftigten	0

### 5.) Mittelbare und unmittelbare Beteiligungen des unter C angegebenen Unternehmens, soweit der durchgerechnete Anteil zumindest 25 % beträgt.

Die Krichbaumgasse 7-7a Alpha Immobilienentwicklungs GmbH hält keine weiteren Beteiligungen.

## Beteiligung NeuLeo Projektentwicklungs GmbH & Co KG

### 1.) Unternehmen

Unternehmen	NeuLeo Projektentwicklungs GmbH & Co KG
Register	FN 514584 t, LG f. ZRS Wien
Rechtsform	GmbH & Co KG
Gründungsjahr	2019
Sitz/Hauptniederlassung	politische Gemeinde Wien / 1030 Wien
Gegenstand	Immobilienentwicklung, insbesondere der Liegenschaft Projekt Leopoldau, Bauplatz „0“, Wien.
Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht	Geschäftsführung: IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG, vertreten durch die Bauträger GmbH und dessen Geschäftsführer (siehe Blatt 1) und die NeuLeo Beteiligungs GmbH, vertreten durch DI Christian Blaskovits und Christian Farnleitner



Bauplatz | Neu Leopoldau, 1210 Wien

Die Emittentin übt die Geschäftsführung und Vertretung der NeuLeo Projektentwicklungs GmbH & Co KG gemeinsam mit der NeuLeo Beteiligungs GmbH aus.

**2.) Buchwert der Beteiligung**

Anteil am Unternehmen	47 %
Buchwert zum 31.12.2023	EUR 1,00

**3.) Ausschüttung auf die Beteiligung**

Bis zum 31.12.2023 wurden keine Ausschüttungen aus der Beteiligung beschlossen.

**4.) Unternehmenskennzahlen**

Eigenkapitalquote	k. A. (negatives Eigenkapital)
Rentabilität des Gesamtkapitals	k. A. (negative Gesamtkapitalrentabilität)
Zahl der Beschäftigten	0

**5.) Mittelbare und unmittelbare Beteiligungen des unter C angegebenen Unternehmens, soweit der durchgerechnete Anteil zumindest 25 % beträgt.**

Die NeuLeo Projektentwicklungs GmbH & Co KG hält folgende weitere Beteiligungen:

NeuLeo Alpha Projektentwicklungs GmbH, NeuLeo Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG, NeuLeo Beta Projektentwicklungs GmbH, NeuLeo Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG, NeuLeo Delta Projektentwicklungs GmbH, NeuLeo Delta Projektentwicklungs GmbH & Co KG, NeuLeo Epsilon Projektentwicklungs GmbH, NeuLeo Epsilon Projektentwicklungs GmbH & Co KG, NeuLeo Eta Projektentwicklungs GmbH, NeuLeo Eta Projektentwicklungs GmbH & Co KG, NeuLeo Gamma Projektentwicklungs GmbH, NeuLeo Gamma Projektentwicklungs GmbH & Co KG, NeuLeo Zeta Projektentwicklungs GmbH, NeuLeo Zeta Projektentwicklungs GmbH & Co KG.

**Beteiligung NeuLeo Beteiligungs GmbH****1.) Unternehmen**

Unternehmen	NeuLeo Beteiligungs GmbH
Register	FN 510001 b, LG f. ZRS Wien
Rechtsform	GmbH
Gründungsjahr	2020
Sitz/Hauptniederlassung	politische Gemeinde Wien / 1030 Wien
Gegenstand	Beteiligungsverwaltung
Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht	Geschäftsführung: DI Christian Blaskovits und Christian Farnleitner

Die Emittentin übt keine Geschäftsführung und Vertretung der NeuLeo Beteiligungs GmbH aus.

**2.) Buchwert der Beteiligung**

Anteil am Unternehmen	50 %
Buchwert zum 31.12.2023	EUR 1,00

**3.) Ausschüttung auf die Beteiligung**

Bis zum 31.12.2023 wurden keine Ausschüttungen aus der Beteiligung beschlossen.

**4.) Unternehmenskennzahlen**

Eigenkapitalquote	k. A. (negatives Eigenkapital)
Rentabilität des Gesamtkapitals	k. A. ( negative Gesamtkapitalrentabilität)
Zahl der Beschäftigten	0

**5.) Mittelbare und unmittelbare Beteiligungen des unter C angegebenen Unternehmens, soweit der durchgerechnete Anteil zumindest 25 % beträgt.**

Die NeuLeo Beteiligungs GmbH hält keine weiteren Beteiligungen.

**PB Projekt Leopoldauer Straße 39-43 GmbH & Co KG****6.) Unternehmen**

Unternehmen	PB Projekt Leopoldauer Straße 39-43 GmbH & Co KG
Register	FN 528030 s, LG f. ZRS Graz
Rechtsform	GmbH & Co KG
Gründungsjahr	2020
Sitz/Hauptniederlassung	politische Gemeinde Graz / Brauquartier 2, 8055 Graz
Gegenstand	Erwerb, Veräußerung und Verwaltung von Immobilien und Errichtung von Gebäuden.
Mitglieder der Organe der Geschäftsführung, der Verwaltung und der Aufsicht	Geschäftsführung: DI Cyrus Asreahan, DI (FH) Josef Pongratz und DI MSc. Gerd Hammerl

Die Emittentin übt die Geschäftsführung und die Vertretung der PB Projekt Leopoldauer Straße 39-43 GmbH & Co KG aus.

**7.) Buchwert der Beteiligung**

Anteil am Unternehmen	88 %
Buchwert zum 31.12.2023	EUR 1,00

**8.) Ausschüttung auf die Beteiligung**

Bis zum 31.12.2023 wurden keine Ausschüttungen aus der Beteiligung beschlossen.

**9.) Unternehmenskennzahlen**

Eigenkapitalquote	k. A. (negatives Eigenkapital)
Rentabilität des Gesamtkapitals	5,67 %
Zahl der Beschäftigten	0

**10.) Mittelbare und unmittelbare Beteiligungen des unter C angegebenen Unternehmens, soweit der durchgerechnete Anteil zumindest 25 % beträgt.**

Die PB Projekt Leopoldauer Straße 39-43 GmbH & Co KG hält keine weiteren Beteiligungen.

**D. Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht**

Die Emittentin hat bis zum 31.12.2023 keine sonstigen Vermögensrechte erworben.

**E. Veranlagungsreserve getrennt nach der jeweiligen Form**

Bis zum 31.12.2023 wurde von der Emittentin keine Veranlagungsreserve gebildet.

## F. Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten, soweit sie nicht unter II. A) erfasst wurden

Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR)	Saldo lt. GuV	davon einmalige Kosten während der Platzierungsphase gem. 2.14.2.1 Kapitalmarktprospekt	davon fixe laufende Kosten während der gesamten Laufzeit gem. 2.14.2.1 Kapitalmarktprospekt	davon variable laufende und sonstige variable Kosten während der gesamten Laufzeit gem. 2.14.2.1 Kapitalmarktprospekt	davon direkte Projektkosten bzw. -erträge inkl. Aktivierung
<b>Miet- und Pächterlöse</b> $\Sigma$	111 765,96	-	-	-	111 765,96
Mieterlöse 20%	78 534,36				78 534,36
Erlöse Mahnspesen 20%	20,00				20,00
Erlöse Betriebskosten 20%	29 711,60				29 711,60
Nebenerlöse	3 500,00				3 500,00
Veränderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	73 444,86				73 444,86
sonstige betriebliche Erträge	5 760,35				5 760,35
Betriebsstoffe	- 37 731,62				- 37 731,62
<b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b> $\Sigma$	- 7 194,40	-	-	171,50	- 7 022,90
Sonst. Steuern/Abgaben/Gebühren	- 232,30			171,50	- 60,80
Instandhaltung	- 6 265,50				- 6 265,50
Porto	- 696,60				- 696,60
Sachversicherung/Versicherungsaufwand	0,00				-
<b>Abschreibungen</b> $\Sigma$	- 107 540,70				- 107 540,70
Wertberichtigung von Vorräten *	- 107 540,70				- 107 540,70
<b>Rechts- u. Beratungsaufwand</b> $\Sigma$	- 66 641,82	-	34 681,40	- 29 361,63	- 2 598,79
Erfolgsabhängige Vergütung Einmalanlagen	- 15 002,20			- 15 002,20	
GF-, Haftungs-, Managementvergtg. EA	- 5 335,60		5 335,60		
Treuhandvergütung Einmalanlagen	- 2 667,80		2 667,80		
Anlegerbetreuung Einmaleinlagen	- 21 342,40		21 342,40		
sonstige Rechts- u. Beratungskosten	- 933,00			933,00	
Aufwand Fremdbuchhaltung	- 5 335,60		5 335,60		
Prüfungs- u. Beratungsaufwand	- 10 109,00			10 109,00	
Spesen des Geldverkehrs	- 5 916,22			3 317,43	- 2 598,79
Betriebsbedingte Schadensfälle	- 3 520,61				- 3 520,61
Dot. Einzelwertberichtigung	- 3 224 633,02				- 3 224 633,02
Erträge aus Beteiligungen aus Personengesellschaften	109 040,00			109 040,00	
Zinserträge aus Bankguthaben	7,38				7,38
Zinserträge Konzern	461 345,80			461 345,80	
Buchwert abgeg. Beteiligungen	- 10 000,00				- 10 000,00
Abschreibung Beteiligungen*	- 37 381,58				- 37 381,58
Bankzinsen und ähnl. Aufwendungen	- 95 246,76				- 95 246,76
Zinsaufwand Konzern	- 88 162,52			88 162,52	
Kapitalertragsteuer anrechenbar	- 1,85				- 1,85
<b>Zwischensumme</b>	- 2 916 690,53	-	34 681,40	452 690,15	- 3 334 699,28
Gewinn vorab Zinsen Anleger	-	-		-	
<b>Jahresverlust</b>	- 2 916 690,53	-	34 681,40	452 690,15	- 3 334 699,28

\*) Es erfolgte eine Abschreibung: Einerseits haben sich durch die massiv gestiegenen Zinsen die Kosten der Gesellschaft deutlich erhöht und andererseits kommt es auf Grund des total eingebrochenen Immobilienmarkts zu verzögerten Verwertungsmöglichkeiten. Es muss auf Grund der Rahmenbedingungen auch mit einem reduzierten Verkaufspreis beim Projekt kalkuliert werden.

Nachfolgend sind die direkt zurechenbaren Erlöse und Kosten je Projekt dargestellt:

nen der Gewinn- und Verlustrechnung (in EUR)	Saldo lt. GuV	Allgemeine Kosten und Kapital- beschaffungskosten	Abschreibungen auf Beteiligungen	Wertberichtigungen zu Forderungen	R. neuzeitl. Projekt Hergotzbürggasse 264, Graz	R. neuzeitl. Projekt Tröpolach, Hermagor
Miet- und Pächterlöse	111 765,96	-			111 765,96	-
Mieterlöse 20%	78 534,36				78 534,36	
Erlöse Mahnspesen 20%	20,00				20,00	
Erlöse Betriebskosten 20%	29 711,60				29 711,60	
Nebenerlöse	3 500,00				3 500,00	
Veränderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	73 444,86				73 444,86	
sonstige betriebliche Erträge	5 760,35				5 760,35	
Betriebsstoffe	37 731,62				37 731,62	
sonstige betriebliche Aufwendungen	7 194,40	868,10			4 890,15	1 436,15
Sonst. Steuern/Abgaben/Gebühren	232,30	171,50				60,80
Instandhaltung	6 265,50				4 890,15	1 375,35
Porto	696,60	696,60				
Sachversicherung/Versicherungsaufwand	0,00					
Abschreibungen	107 540,70				107 540,70	
Wertberichtigung von Vorräten *	107 540,70				107 540,70	
Rechts- u. Beratungsaufwand	66 641,82	64 043,02			349,23	2 249,57
Erfolgsabhängige Vergütung Einmalanlagen	15 002,20	15 002,20				
GF-, Haftungs-, Managementvergüt. EA	5 335,60	5 335,60				
Treuhandvergütung Einmalanlagen	2 667,80	2 667,80				
Anlegerbetreuung Einmaleinlagen	21 342,40	21 342,40				
sonstige Rechts- u. Beratungskosten	933,00	933,00				
Aufwand Fremddurchhaltung	5 335,60	5 335,60				
Prüfungs- u. Beratungsaufwand	10 109,00	10 109,00				
Spesen des Geldverkehrs	5 916,22	3 317,42			349,23	2 249,57
Betriebsbedingte Schadensfälle	3 520,61				2 244,90	1 275,71
Dot. Einzelwertberichtigung	3 224 633,02			3 224 633,02		
Erträge aus Beteiligungen aus Personengesellschaften	109 040,00	109 040,00				
Zinserträge aus Bankguthaben	7,38				7,38	
Zinserträge Konzern	461 345,80	461 345,80				
Buchwert abgeg. Beteiligungen	10 000,00	10 000,00				
Abschreibung Beteiligungen*	37 381,58		37 381,58			
Bankzinsen und ähnl. Aufwendungen	95 246,76	95 246,76				
Zinsaufwand Konzern	88 162,52	88 162,52				
Kapitalertragsteuer anrechenbar	1,85				1,85	
<b>Zwischensumme</b>	<b>2 916 690,53</b>	<b>312 065,40</b>	<b>37 381,58</b>	<b>3 224 633,02</b>	<b>38 220,10</b>	<b>4 961,43</b>
Gewinn vorab Zinsen Anleger	-	-				
Jahresverlust	2 916 690,53	312 065,40	37 381,58	3 224 633,02	38 220,10	4 961,43

\*) Gemäß der Bemerkung auf Seite 11 des vorliegenden Berichtes

### III. Ausschüttung je Veranlagung

#### A. Gesamtvolumen der Veranlagungen

Das treuhändig gehaltene Kapital zum 31.12.2023 beträgt 5 335 600,00 EUR und wird im Jahresabschluss (siehe Anlage JA) im Eigenkapital unter „treuhändig gehaltene Einlagen“ ausgewiesen. Die tatsächlichen Einzahlungen zum 31.12.2023 betragen 5 335 600,00 EUR.

Die Möglichkeit zur Aufnahme weiterer Kommanditisten endete am 30.06.2020 (5. Nachtrag zum Kapitalmarktprospekt).

#### B. Stückelung

Die Mindestbeteiligungssumme beträgt EUR 5 000,00; im Falle einer Onlinezeichnung vermindert sich die Beteiligungssumme auf 1 000,00 EUR, jeweils höhere Beträge müssen durch 100 teilbar sein. Das Agio beträgt 0 % der Beteiligungssumme bis zum 31.12.2018, ab dem 01.01.2019 beträgt das Agio grundsätzlich 1,5 % der Beteiligungssumme und ab dem 01.04.2019 beträgt das Agio grundsätzlich 3 % der Beteiligungssumme.

Je volle EUR 100,00 (Euro einhundert) einbezahlte Einlage gewähren eine Stimme in der Gesellschafterversammlung.

## C. Jahresergebnis

Das Jahresergebnis laut Gewinn- und Verlustrechnung beträgt EUR - 2 916 690,53 und verteilt sich wie folgt:

Ergebnisanteil C&P IR1 Treuhand GmbH	- 2 916 690,53	EUR
Ergebnisanteil Komplementär	00,00	EUR
<b>Jahresergebnis lt. Jahresabschluss</b>	<b>- 2 916 690,53</b>	<b>EUR</b>

Die Verteilung des Jahresergebnisses erfolgt gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrages, wobei die Treuhänderin zunächst das negative Ergebnis bis zu einem Betrag, der der Höhe der jeweils tatsächlich getätigten Einlagen entspricht, erhält. Ein darüber hinaus gehendes negatives Ergebnis wird zur Gänze der Arbeitsgesellschafterin zugewiesen.

## D. Ausschüttung je Veranlagung

Aus dem laufenden Ergebnis des Geschäftsjahres 2023 erfolgte keine Ausschüttung.

## IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung

### A. Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung

Bis zum 31.12.2023 wurden durch die Emittentin folgende Immobilien erworben.

#### **8055 Graz, Herrgottwiesgasse 284, Liegenschaft**

Baujahr:	Auf dem Gelände befinden sich ein Hauptgebäude, sowie Nebengebäude.
Kaufpreis:	EUR 1 500 000,00
Grundstücksgröße:	ca. 5000 m <sup>2</sup>
Bemerkung:	Die Emittentin hat mit Kaufvertrag vom 03.06.2019 das Grundstück erworben. Der Eigentumsübergang erfolgte lt. Kaufvertrag am 03.06.2019. Die Emittentin plant auf dem Grundstück, nach Umwidmung ein Neubauwohnprojekt zu errichten. Die einzelnen Wohneinheiten sollen unter Anwendung des Bau trägervertragsgesetzes einzeln verkauft werden.

#### **9620 Hermagor, „Talstation Tröpolach“, Liegenschaft**

Baujahr:	Auf dem Gelände befinden sich keine Gebäude.
Kaufpreis:	EUR 2 019 308,08
Grundstücksgröße:	ca. 24863 m <sup>2</sup>
Bemerkung:	Die Emittentin hat mit Kaufvertrag vom 30.01.2020 das Grundstück erworben. Der Eigentumsübergang erfolgte lt. Kaufvertrag am 15.04.2020. Der Kaufvertrag wurde gemäß 12.3. rückabgewickelt, da lediglich eine umsetzbare Bebauungsdichte von unter 0,72 geschaffen wurde.





Liegenschaft | Talstation Tröpolach, 9620 Hermagor

Bis zum 31.12.2023 wurden durch die Emittentin folgende Beteiligungen erworben:

**1230 Wien, C&P Projekt In der Wiesen GmbH & Co KG (FN 514135 g)**

Beteiligung:	persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin), Anteil 94% am Vermögen und am Ergebnis		
Beteiligungsansatz:	EUR 2 350,00		
Ergebnis 2023:	Jahresgewinn	EUR	34 971,01
	Eigenkapital	EUR	159 900,09
	Bilanzsumme	EUR	1 235 711,04

Bemerkung: Die C&P Projekt in der Wiesen GmbH & Co KG hat mit Kaufvertrag vom 05.06. Grundstücke mit der Anschrift „In der Wiesen 13+14, 1230 Wien“ erworben. Das Projekt ging Anfang September 2021 sowohl in Bau als auch in Vertrieb. Die Übergabe an die Eigentümer erfolgte am 16.11.2022. Mietbeginn war am 1.12.2022, das Objekt ist ausvermietet. Alle Einheiten wurden bis zum 20.06.2024 verkauft, mit Ausnahme eines PKW-Stellplatzes.

**1120 Wien, Krichbaumgasse 7-7A Alpha Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG**

**(FN 518326 w)**

Beteiligung: Die Beteiligung an der Krichbaumgasse 7-7A Alpha Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG wurde am 21.12.2021 verkauft.

**1120 Wien, Krichbaumgasse 7-7A Alpha Immobilienentwicklungs GmbH in Liqu. (FN 518325 v)**

Die Gesellschaft befindet sich in Liquidation und wird im Jahr 2024 aus dem Firmenbuch gelöscht.

Beteiligung:	beteiligt 100% am Vermögen und am Ergebnis		
Beteiligungsansatz:	EUR 0,00		
Ergebnis 2023:	Jahresverlust	EUR	0,00
	Eigenkapital	EUR	0,00
	Bilanzsumme	EUR	0,00

**1210 Wien, NeuLeo Projektentwicklungs GmbH & Co KG GmbH (FN 514584 t)**

Beteiligung:	persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin), Anteil 47% am Vermögen und am Ergebnis		
Beteiligungsansatz:	EUR 1,00		
Ergebnis 2023:	Jahresverlust	EUR	- 2 885 325,86
	Negatives Eigenkapital	EUR	- 3 763 562,32
	Bilanzsumme	EUR	29 284 475,99

Bemerkung: Die NeuLeo Projektentwicklungs GmbH & Co KG bzw. die sieben Projektgesellschaften planen auf dem Grundstück insgesamt 8 Baukörper in mehreren Bauabschnitten zu errichten. Das Projekt umfasst eine Hochgarage mit rd. 360 Stellplätzen, 344 Wohnungen für Anleger und Eigennutzer mit gesamt ca. 15.000 m<sup>2</sup>, mehreren Gewerbeflächen mit gesamt ca. 11.400 m<sup>2</sup>, sowie ein Senior Living bzw. Serviced Apartment Konzept mit etwa 3.600 m<sup>2</sup>.

Das gesamte Projekt (7 Bauplätze) ist rechtskräftig baubewilligt. Derzeit werden die weiteren Schritte im Hinblick auf die aktuelle Marktlage gemeinsam mit dem Joint Venture Partner evaluiert.

**1030 Wien, NeuLeo Beteiligungs GmbH (FN 510001 b)**

Beteiligung:	persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin), Anteil 50% am Vermögen und am Ergebnis		
Beteiligungsansatz:	EUR 1,00		
Ergebnis 2023:	Jahresverlust	EUR	- 607 628,13
	Eigenkapital	EUR	- 581 286,82
	Bilanzsumme	EUR	728 871,80

**1210 Wien, PB Projekt Leopoldauer Straße 39-43 GmbH & Co KG (FN 528030 s)**

Beteiligung:	persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin), Anteil 88% am Vermögen und am Ergebnis		
Beteiligungsansatz:	EUR 1,00		
Ergebnis 2023:	Jahresverlust	EUR	- 35 548,05
	Negatives Eigenkapital	EUR	- 158.309,07
	Bilanzsumme	EUR	6 042 226,34

Bemerkung: Das Bestandsgebäude ist zum Großteil vermietet. Entwicklungskonzepte werden geprüft.

**B. Vermögen je Veranlagung****8055 Graz, Herrgottwiesgasse 284, Liegenschaft**

Der Buchwert der Liegenschaft inkl. aufgelaufener Projektkosten per 31.12.2023 beträgt EUR 1 700 000,00. Darin sind aktivierte Zinsen iHv. EUR 207 782,59 sowie aktivierte Verwaltungs- u. Vertriebsgemeinkosten iHv. EUR 28 236,91 enthalten. Es erfolgte eine Wertberichtigung iHv 107 540,70 EUR aus folgendem Grund: eine Umwidmung der Liegenschaft wurde seitens der Stadt Graz ausgeschlossen und deshalb wird die Liegenschaft verkauft. Auf Grund der aktuellen Marktsituation im Immobilienbereich und der ersten Angebote ist ein reduzierter Verkaufspreis zu erwarten. Zur Finanzierung des Projektes wurde ein Kredit in Höhe von 1 330 000 EUR mit einer Laufzeit bis zum 30. April 2024 aufgenommen. Eine von der Bank an die Gesellschaft übermittelte, nicht unterschriebene Vertragsverlängerung und ein Term Sheet weisen eine verlängerte Laufzeit bis 31.12.2025 aus.

**9620 Hermagor, „Talstation Tröpolach“, Liegenschaft**

Der Kaufvertrag wurde rückabgewickelt. Der Buchwert der Liegenschaft per 31.12.2023 beträgt EUR 0,00.

**1230 Wien, C&P Projekt In der Wiesen GmbH & Co KG (FN 514135 g)**

Der Buchwert der Beteiligung beträgt per 31.12.2023 EUR 2 350,00.

**1120 Wien, Krichbaumgasse 7-7A Alpha Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 518326 w)**

Die Beteiligung wurde 2021 verkauft.

**1120 Wien, Krichbaumgasse 7-7A Alpha Immobilienentwicklungs GmbH in Liqu. (FN 518325 v)**

Der Buchwert der Beteiligung beträgt per 31.12.2023 EUR 0,00.

**1030 Wien, NeuLeo Projektentwicklungs GmbH & Co KG (FN 514584 t)**

Der Buchwert der Beteiligung beträgt per 31.12.2023 EUR 1,00. Es erfolgte eine Abschreibung aus folgenden Gründen: Einerseits haben sich durch die massiv gestiegenen Zinsen die Kosten der Gesellschaft deutlich erhöht und andererseits kommt es auf Grund des total eingebrochenen Immobilienmarkts zu verzögerten Verwertungsmöglichkeiten. Es muss auf Grund der Rahmenbedingungen auch mit einem reduzierten Verkaufspreis beim Projekt kalkuliert werden.

**1030 Wien, NeuLeo Beteiligungs GmbH (FN 510001 b)**

Der Buchwert der Beteiligung beträgt per 31.12.2023 EUR 1,00. Es erfolgte eine Abschreibung aus folgenden Gründen: Einerseits haben sich durch die massiv gestiegenen Zinsen die Kosten der Gesellschaft deutlich erhöht und andererseits kommt es auf Grund des total eingebrochenen Immobilienmarkts zu verzögerten Verwertungsmöglichkeiten. Es muss auf Grund der Rahmenbedingungen auch mit einem reduzierten Verkaufspreis beim Projekt kalkuliert werden.

**1210 Wien, PB Projekt Leopoldauer Straße 39-43 GmbH & Co KG (FN 528030 s)**

Der Buchwert der Beteiligung beträgt per 31.12.2023 EUR 1,00. Es erfolgte eine Abschreibung aus folgenden Gründen: Einerseits haben sich durch die massiv gestiegenen Zinsen die Kosten der Gesellschaft deutlich erhöht und andererseits kommt es auf Grund des total eingebrochenen Immobilienmarkts zu verzögerten Verwertungsmöglichkeiten. Es muss auf Grund der Rahmenbedingungen auch mit einem reduzierten Verkaufspreis beim Projekt kalkuliert werden.

Gesellschaft deutlich erhöht und andererseits kommt es auf Grund des total eingebrochenen Immobilienmarkts zu verzögerten Verwertungsmöglichkeiten. Es muss auf Grund der Rahmenbedingungen auch mit einem reduzierten Verkaufspreis beim Projekt kalkuliert werden.

## C. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

### **8055 Graz, Herrgottwiesgasse 284, Liegenschaft**

Gemäß externem Gutachten betrug der tragfähige Liegenschaftswert per 10.06.2020 EUR 1.450.000,00.

### **9620 Hermagor, „Talstation Tröpolach“, Liegenschaft**

Gemäß externem Gutachten betrug der tragfähige Liegenschaftswert per 03.03.2020 EUR 1 520 000,00. Der Kauf wurde jedoch rückabgewickelt.

### **1230 Wien, C&P Projekt In der Wiesen GmbH & Co KG (FN 514135 g)**

Die Emittentin ist am Vermögen und Erfolg der Gesellschaft einschließlich stiller Reserven und Firmenwert im Verhältnis der Höhe der bedungenen Einlagen (Kapitalanteil) beteiligt.

### **1120 Wien, Krichbaumgasse 7-7A Alpha Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 518326 w)**

Die Beteiligung wurde 2021 verkauft.

### **1120 Wien, Krichbaumgasse 7-7A Alpha Immobilienentwicklungs GmbH in Liqu. (FN 518325 v)**

Die Emittentin ist am Vermögen und Erfolg der Gesellschaft einschließlich stiller Reserven und Firmenwert im Verhältnis der Höhe der bedungenen Einlagen (Kapitalanteil) beteiligt. Die Gesellschaft befindet sich in Liquidation.

### **1030 Wien, NeuLeo Projektentwicklungs GmbH & Co KG (FN 514584 t)**

Die Emittentin ist am Vermögen und Erfolg der Gesellschaft einschließlich stiller Reserven und Firmenwert im Verhältnis der Höhe der bedungenen Einlagen (Kapitalanteil) beteiligt.

### **1030 Wien, NeuLeo Projektentwicklungs GmbH (FN 510001 b)**

Die Emittentin ist am Vermögen und Erfolg der Gesellschaft einschließlich stiller Reserven und Firmenwert im Verhältnis der Höhe der bedungenen Einlagen (Kapitalanteil) beteiligt.

### **1210 Wien, PB Projekt Leopoldauer Straße 39-43 GmbH & Co KG (FN 528030 s)**

Die Emittentin ist am Vermögen und Erfolg der Gesellschaft einschließlich stiller Reserven und Firmenwert im Verhältnis der Höhe der bedungenen Einlagen (Kapitalanteil) beteiligt.

## V. Erläuterungen

Das Beteiligungsangebot der Emittentin hat mit 30.06.2020 geendet. Die Emittentin war berechtigt das Gesellschaftskapital durch Aufnahme weiterer Kommanditisten bis auf € 7.002.000,00 (= maximales Platzierungskapital) zu erhöhen. Darüber hinaus hatte die Gesellschaft die Möglichkeit, das maximale

Platzierungsvolumen einmalig auf bis zu € 10.002.000,00 zu erhöhen. Weitere Kommanditisten traten treuhänderisch über die Treuhandkommanditistin – die C&P IR1 Treuhand GmbH – der Gesellschaft bei.

## **VI. Publizitätsbestimmungen**

Alle Bekanntmachungen erfolgen rechtsgültig im Amtsblatt der Wiener Zeitung. Die Veröffentlichung des geprüften Rechenschaftsberichtes findet gemäß § 14 KMG in Verbindung mit § 10 KMG am Sitz der Emittentin, IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG, und auf der Internetseite [www.cp-ag.at/ir19](http://www.cp-ag.at/ir19) statt.

## **VII. Bestätigungsvermerk**

Bericht zum Rechenschaftsbericht

### *Prüfungsurteil*

Wir haben den beigefügten Rechenschaftsbericht der

**IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG**  
**Graz**

für das Geschäftsjahr 2023 bestehend aus der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2023 und der Ertragsrechnung für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr geprüft. Der Rechenschaftsbericht wurde gemäß Anlage C des KMG verfasst.

Die Buchführung und der Rechenschaftsbericht entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den gesetzlichen Vorschriften. Die Bewertung der Immobilien entspricht den im Prospekt und im Rechenschaftsbericht angegebenen Grundsätzen. Der Rechenschaftsbericht vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein möglichst getreues Bild der Lage der Veranlagungsgemeinschaft.

### *Hervorhebung von Sachverhalten*

Im Zusammenhang mit der aktuellen Lage der Gesellschaft und zu den Unsicherheiten in der Beurteilung der Unternehmensfortführung und der Bewertung der Immobilien und Projektgesellschaften sowie der Forderungen gegen die Projektgesellschaften verweisen wir auf die Angabe der Geschäftsführer auf Seite 7 und Seite 8 und 9 (zu den Abwertungen bei den Beteiligungen und den Vorräten und Forderungen) im Anhang des Jahresabschlusses und auf Seite 15 - 17 im Rechenschaftsbericht.

Aktuell erarbeitet die C&P-Gruppe mit Unterstützung durch Rechtsanwälte und Wirtschaftstreuhänder ein umfassendes Restrukturierungskonzept zur Ermöglichung einer positiven Fortbestandsprognose. Das Management der Gruppe erklärt, sich in erfolgversprechenden Gesprächen mit diversen Finanzierungspartnern zu befinden und gibt an, dass mit überwiegender Wahrscheinlichkeit ein positives Ergebnis im Lauf des Juli 2024 vorliegen wird, womit die wesentlichen Unsicherheiten beseitigt werden können.

Unser Prüfungsurteil wird in Bezug auf diese Sachverhalte nicht modifiziert.

### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung gemäß in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### *Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Rechenschaftsbericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Rechenschaftsberichts und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des KMG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Fonds vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig

erachten, um die Aufstellung eines Rechenschaftsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

### *Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts*

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Rechenschaftsbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Rechenschaftsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Rechenschaftsbericht, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Rechenschaftsberichts die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit den Geschäftsführern unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir geben den Geschäftsführern auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und sofern einschlägig damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

### *Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Rechenschaftsbericht, ausgenommen die Vermögensaufstellung, die Ertragsrechnung und die sonstigen in Anlage C KMG vorgesehenen Angaben und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil zum Rechenschaftsbericht deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir geben keine Art der Zusicherung darauf ab.

Graz, am 27. Juni 2024

SOT Süd-Ost Treuhand  
Wirtschaftsprüfung GmbH



Mag. Markus Brünner



Mag. Friedrich Spritzey  
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Rechenschaftsberichts mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Rechenschaftsbericht.



## Anlage ./A

Auf den Folgeseiten ist der Jahresabschluss der IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG zum 31.12.2023 abgebildet.

Weil's um Perspektiven geht.



# Österreich



Steuerberatung ▪ Wirtschaftsprüfung ▪ Consulting

550 Expert:innen | 35 Standorte | österreichweit.

## JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2023

**IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG**

Brauquartier 2  
8055 Graz



## 1. Auftragsverhältnis, Erstellungsbericht

Die Gesellschafter der **IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG**, Graz Brauquartier 2, (in der Folge: „Auftraggeber“) haben uns mit der Erstellung des nachstehenden Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 der **IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG** - bestehend aus Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung - auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden beauftragt.

Grundlage für die Erstellung des Abschlusses waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, deren Prüfung auf Ordnungsmäßigkeit oder Plausibilität nicht Gegenstand unseres Auftrages war, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses (§§ 190ff UGB) liegen in der Verantwortung des Auftraggebers. Die Unterfertigung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beifügung des Datums auf der letzten Seite.

Einziges Komplementärgesellschafterin der Gesellschaft ist eine GmbH, es sind daher für den Jahresabschluss des Unternehmens die Vorschriften für GmbHs maßgeblich (§ 221 Abs 5 UGB). Auf Grund der Größenordnung des Unternehmens kommen die Rechnungslegungsvorschriften für kleine Kapitalgesellschaften zur Anwendung (§221 Abs 1 UGB). Es besteht keine Pflicht zur Abschlussprüfung. Informationen zu einer allfällig vertraglich vereinbarten Jahresabschluss-Prüfungspflicht liegen uns nicht vor.

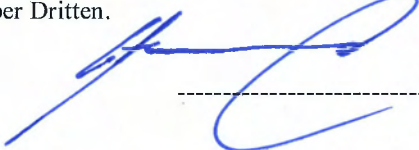
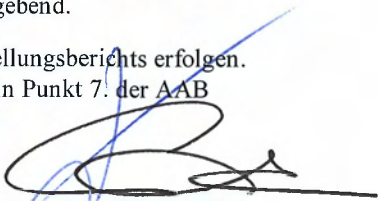
Bei der Durchführung unserer Arbeiten wurde vom Vorliegen der Voraussetzungen für die Fortführung des Unternehmens („going concern“) ausgegangen. Die Feststellung etwaiger Unredlichkeiten im Geld-, Waren- oder sonstigen Geschäftsverkehr oder die Verletzung von gesetzlichen bzw. vertraglichen Verpflichtungen war nicht Gegenstand unserer beruflich durchgeführten Arbeiten und bedarf eines gesonderten Auftrages.

Wir haben weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht des Abschlusses noch eine sonstige Prüfung oder vereinbarte Untersuchungshandlungen vorgenommen und geben demzufolge keine Bestätigung zum Abschluss ab.

Der Auftraggeber ist sowohl für die Richtigkeit als auch für die Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte (auch gegenüber Dritten) verantwortlich. Eine Vollständigkeitserklärung des Auftraggebers liegt uns vor.

Der Erstellungsauftrag wurde unter Beachtung des Fachgutachtens KFS/RL 26 „Grundsätze für die Erstellung von Abschlüssen“ durchgeführt. Für die Durchführung des Auftrages sind im Übrigen – auch im Verhältnis zu Dritten – die beiliegenden „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänder“ (AAB) maßgebend.

Eine Weitergabe des von uns erstellten Abschlusses an Dritte darf nur unter Beigabe des Erstellungsberichts erfolgen. Im Falle der Weitergabe des von uns erstellten Abschlusses an Dritte gelten insbesondere die in Punkt 7. der AAB enthaltenen Ausführungen zur Haftung auch gegenüber Dritten.

Unterschrift Auftraggeber

Fachliche Zuständigkeit & Kontakt: StB/UB Mag. Maria Brugger, +43 (316) 720200 Fax-DW 8010  
 LBG Standort: 8055 Graz, Brauquartier 1, Top 11

LBG Österreich

Burgenland • Eisenstadt • Großpetersdorf • Mattersburg • Neusiedl/See • Oberpullendorf • Oberwart • Kärnten • Klagenfurt • Villach • Wolfsberg • Niederösterreich • St. Pölten • Gänserndorf  
 Gloggnitz • Gmünd • Hainfeld • Hollabrunn • Horn • Mistelbach • Neunkirchen • Waidhofen/Thaya • Wiener Neustadt • Wieselburg • Oberösterreich • Linz • Ried • Steyr • Vöcklabruck  
 Salzburg • Salzburg-Stadt • Steiermark • Graz • Bruck/Mur • Leibnitz • Liezen • Schladming • Tirol • Innsbruck • Wien • Wien-Donaustadt • Wien-Landstraße • Wien-Margareten

Steuerberatung • Bilanz • Buchhaltung • Personalverrechnung • Prüfung • Digitalisierung • Wirtschaftsberatung [www.lbg.at](http://www.lbg.at)

**Geschäftsführer:innen** StB/UB Mag. Maria Brugger, WP/StB Mag. Heinz Harb,  
 WP/StB Ing. Dr. Thomas Klíkovic, WP/StB Univ.-Lekt. Mag. Erhard Lausegger  
**Prokurist:innen** StB/UB Sebastian Haas MA, StB/UB Mag. Michaela Perstling BSc,  
 StB/UB Mag. Claudia Zielowski, StB/UB Ing. Norbert Zefferer PMBA

LBG Steiermark Steuerberatung GmbH  
 Ein Unternehmen von LBG Österreich  
 1030 Wien, Boerhaavegasse 6  
 FN 359775 g, HG Wien  
 UID ATU 66378724

# Inhaltsverzeichnis

Rechtliche Verhältnisse .....	1 - 2
Steuerliche Verhältnisse .....	3
Jahresabschluss:	
Bilanz zum 31. Dezember 2023 .....	4
Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Jänner 2023 bis 31. Dezember 2023 .....	5 - 6
Anhang .....	7 - 10
I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	7 - 8
II. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung .....	8 - 10
III. Sonstige Pflichtangaben .....	10
Erläuterungen zum Jahresabschluss:	
Erläuterungen Bilanz zum 31. Dezember 2023 .....	11 - 14
Erläuterungen GuV vom 1. Jänner 2023 bis 31. Dezember 2023 .....	15 - 17
Anlagenspiegel .....	18
Allgemeine Auftragsbedingungen (AAB) .....	19 - 23

---

Firma:	<b>IR neunzehn der C&amp;P GmbH &amp; Co KG</b>
Sitz:	Graz
Geschäftsanschrift:	8055 Graz, Brauquartier 2
Unternehmensgegenstand:	Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens durch den Erwerb, die Veräußerung und die Verwaltung von Immobilien und die Errichtung von Gebäuden.
Gründung:	Gesellschaftsvertrag vom 09. Juli 2018, Eintragung im Firmenbuch am 17. Juli 2018.
Geschäftsjahr:	01.01.2023 bis 31.12.2023
Rechtsform:	Gesellschaft mbH & Co KG
Firmenbuch:	LGZ Graz, Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz, FN 495067 s (Auszug vom 05.03.2024)
Komplementär:	<b>C&amp;P Bauträger GmbH:</b> Der Komplementär ist reiner Arbeitsgesellschafter mit voller Haftung und Vertretung der Gesellschaft nach außen. Der Komplementär leistet eine Kapital- bzw. Pflichteinlage von € 1.000,00.
Kommanditist:	<b>C&amp;P IR1 Treuhand GmbH:</b> Der Kommanditist ist in der Funktion als Treuhandkommanditist tätig. Der Kommanditist leistet eine Kapital- bzw. Pflichteinlage von € 1.000,00.  Die Gesellschaft war berechtigt, das Gesellschaftskapital durch die Aufnahme weitere Kommanditisten bis zum 31.12.2019 auf bis zu € 7.002.000,00 (=maximales Platzierungskapital) zu erhöhen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Möglichkeit, das Platzierungsvolumen einmalig auf bis zu € 10.002.000,00 zu erhöhen. Weitere Kommanditisten treten treuhändisch über die Treuhandkommanditin - C&P IR1 Treuhand GmbH - der Gesellschaft bei

## Rechtliche Verhältnisse

IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG

---

Das treuhändig gehaltene Kapital beträgt zum 31.12.2023 € 5.335.600,00 und wird im Eigenkapital unter den "treuhändig gehaltenen Einlagen" ausgewiesen.

Geschäftsführung:

Gemäß Gesellschaftsvertrag wurde die C&P Bauträger GmbH als Arbeitsgesellschaft zum Geschäftsführer der Gesellschaft bestellt.

Die C&P Bauträger GmbH wird von folgenden Personen vertreten:

Name	von	bis
DI Cyrus Asreahan	01.07.2015	
DI Gerd Hammerl	24.11.2022	
DI (FH) Josef Pongratz	20.01.2020	

Offenlegung:

Die Einreichung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 zum Firmenbuch gemäß § 277 Abs. 1 UGB ist am 11.08.2023 erfolgt.

IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG

---

Finanzamt: Finanzamt Österreich

Steuernummer: 68 701/0371

Steuerliche Vertretung: LBG Steiermark Steuerberatung GmbH  
8055 Graz, Brauquartier 1, Top 11

Rechtsmittel: Zum Bilanzstichtag waren keine Rechtsmittel anhängig.

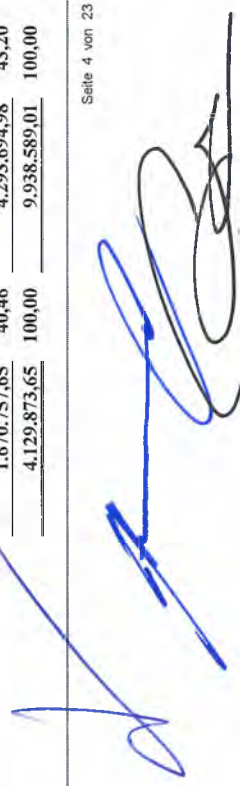
Abgabenprüfungen: Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte keine abgabenrechtliche Prüfung.

# BILANZ

zum 31.12.2023

IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG

	31.12.2023	%	31.12.2022	%	31.12.2023	%	31.12.2022	%
<b>Aktiva</b>								
<b>A. Anlagevermögen</b>								
I. Finanzanlagen								
1. Beteiligungen	2.353,00	0,06	49.734,58	0,50	31.044,03	0,75	1.000,00	0,01
<b>B. Umlaufvermögen</b>								
I. Vorräte								
1. unfertige Erzeugnisse	1.700.000,00	41,16	1.734.095,84	17,45			1.000,00	0,01
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände								
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	47.546,44	1,15	2.021.755,74	20,34				
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.362.540,00	57,21	5.065.179,96	50,96			5.335.600,00	53,69
<i>davon sonstige</i>	2.362.540,00	57,21	5.065.179,96	50,96			5.336.600,00	53,70
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	1.029.300,00	10,36				
<i>davon sonstige</i>	0,00	0,00	1.029.300,00	10,36				
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,01	0,00	0,00	0,00				
III. Guthaben bei Kreditinstituten	17.434,20	0,42	38.522,89	0,39				
	<u>4.127.520,65</u>	<u>99,94</u>	<u>9.888.854,43</u>	<u>99,50</u>				
	2.410.086,45	58,36	8.116.235,70	81,66				
<b>Summe Aktiva</b>	<u>4.129.873,65</u>	<u>100,00</u>	<u>9.938.589,01</u>	<u>100,00</u>				
<b>Passiva</b>								
<b>A. Eigenkapital</b>								
I. Komplementärkapital								
1. Vereinbarte Einlagen								
II. Kommanditkapital								
1. Bedungene Einlagen	1.000,00	0,02					1.000,00	0,01
2. treuhändig gehaltenes Kapital	5.335.600,00	129,20					5.335.600,00	53,69
	5.336.600,00	129,22					5.336.600,00	53,70
III. Den Gesellschaftern zuzurechnender Verlust/ Gewinn	-2.916.690,53	70,62	300.044,03	3,02			300.044,03	3,02
	<u>2.450.953,50</u>	<u>59,35</u>					<u>5.637.644,03</u>	<u>56,72</u>
<b>B. Rückstellungen</b>								
1. sonstige Rückstellungen	8.162,50	0,20					7.250,00	0,07
<b>C. Verbindlichkeiten</b>								
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.330.000,00	32,20					2.239.791,20	22,54
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	493,20	0,01					2.444,85	0,02
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	285.978,90	6,92					1.501.666,67	15,11
<i>davon sonstige</i>	285.978,90	6,92					1.501.666,67	15,11
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00					3.449,00	0,03
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	0,00	0,00					2.200,00	0,02
<i>davon sonstige</i>	0,00	0,00					1.249,00	0,01
5. sonstige Verbindlichkeiten	54.285,55	1,31					546.343,26	5,50
<i>davon aus Steuern</i>	2.722,96	0,07					1.844,80	0,02
	<u>1.670.757,65</u>	<u>40,46</u>					<u>4.293.694,98</u>	<u>43,20</u>
<b>Summe Passiva</b>	<u>4.129.873,65</u>	<u>100,00</u>	<u>9.938.589,01</u>	<u>100,00</u>			<u>9.938.589,01</u>	<u>100,00</u>





# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG

01.01.2023 bis 31.12.2023

	2023	%	2022	%
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>111.765,96</b>	<b>60,35</b>	<b>85.849,59</b>	<b>100,00</b>
<b>2. Veränderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen</b>	<b>73.444,86</b>	<b>39,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>5.760,35</b>	<b>3,11</b>	<b>39,11</b>	<b>0,05</b>
<b>4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungleistungen</b>				
a. Materialaufwand	37.731,62	20,37	13.964,78	16,27
<b>5. Abschreibungen</b>				
a. auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	107.540,70	58,06	0,00	0,00
<b>6. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>3.301.989,85</b>	<b>&gt;999,9</b>	<b>579.687,77</b>	<b>675,24</b>
<b>7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)</b>	<b>-3.256.291,00</b>	<b>&gt;999,9</b>	<b>-507.763,85</b>	<b>591,46</b>
<b>8. Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>109.040,00</b>	<b>58,87</b>	<b>1.029.300,00</b>	<b>&gt;999,9</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	109.040,00	58,87	1.029.300,00	>999,9
<b>9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>461.353,18</b>	<b>249,10</b>	<b>247.779,50</b>	<b>288,62</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	461.345,80	249,09	247.776,62	288,62
<b>10. Aufwendungen aus Finanzanlagen</b>	<b>47.381,58</b>	<b>25,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>183.409,28</b>	<b>99,03</b>	<b>1.666,67</b>	<b>1,94</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen	88.162,52	47,60	1.666,67	1,94
<b>12. Zwischensumme aus Z 8 bis 11 (Finanzergebnis)</b>	<b>339.602,32</b>	<b>183,36</b>	<b>1.275.412,83</b>	<b>&gt;999,9</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG

01.01.2023 bis 31.12.2023

	<u>2023</u>	<u>%</u>	<u>2022</u>	<u>%</u>
13. Steuern vom Einkommen	<u>1,85</u>	<u>0,00</u>	<u>0,73</u>	<u>0,00</u>
14. Jahresverlust/-gewinn	-2.916.690,53	>999,9	767.648,25	894,18
15. Gewinnvorab	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-467.604,22</u>	<u>544,68</u>
16. Den Gesellschaftern zuzurechnender Verlust/Gewinn	<u>-2.916.690,53</u>	<u>&gt;999,9</u>	<u>300.044,03</u>	<u>349,50</u>



## I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend der gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet.

Aktuell befindet sich die Gesellschaft sowie der gesamte Konzern durch die massiv geänderten Marktbedingungen (stark gestiegene Zinsen und totaler Einbruch des Immobilienmarktes) in einem Restrukturierungsprozess.

Die Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten war bereits am 30.04.2024 fällig. Eine von der Bank an die Gesellschaft übermittelte nicht unterschriebene Vertragsverlängerung und ein term sheet weisen eine verlängerte Laufzeit bis 31.12.2025 aus.

Aufgrund dieser Tatsache wird von einer Bilanzierung nach going concern ausgegangen.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

### Anpassung (Umgliederung) von Vorjahresbeträgen

Das Konto 28800 "schwebende Geldbewegungen" wurde von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu den sonstigen Verbindlichkeiten gegliedert.

Das Konto 23188 wurde von den "Forderungen gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht" zu den "Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen" gegliedert.

Das Konto 23189 wurde von den "sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände" zu den "Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen" gegliedert.

Das Konto 34252 wurde von den "Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht" zu den "Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen" gegliedert.

Das Konto 38903 wurde von den "sonstigen Verbindlichkeiten" zu den "Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht" umgegliedert.

Die Anpassung erfolgte im Jahr 2023. Die Gliederung und Darstellung wurde an den Konzernabschluss angepasst.

### Anlagevermögen

#### Finanzanlagen

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und soweit notwendig, eine außerplanmäßige Abschreibung durchgeführt.

Da der zum Abschlussstichtag beizulegende Wert (Beteiligungen) niedriger ist, wurden Abschreibungen für folgende Beteiligungen vorgenommen:

NeuLeo Projektentwicklungs GmbH & Co KG  
PB Projekt Leopoldauer Straße 39-43 GmbH & Co KG  
NeuLeo Beteiligungs GmbH

**Vorräte**

Die Bewertung der Vorräte erfolgte zu Anschaffungs- und Herstellungskosten oder zu niedrigere Tageswerten. Bei der Ermittlung der Herstellungskosten wurden direkt zurechenbare Fremdkapitalzinsen in die Herstellungskosten einbezogen.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nominalwert angesetzt.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wurde der niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

**Rückstellungen****Sonstige Rückstellungen**

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

**Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag und unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.

**II. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung****Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert		Buchwert
	01.01.2023	Zugänge	01.01.2023	Abschreibungen	01.01.2023
	31.12.2023	Abgänge	31.12.2023	Zuschreibungen	31.12.2023
<b>Anlagevermögen</b>					
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	49.734,58	0,00	0,00	37.381,58	49.734,58
	<u>39.734,58</u>	<u>10.000,00</u>	<u>37.381,58</u>	<u>0,00</u>	<u>2.353,00</u>

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Beteiligungen abgewertet, da sich durch die massiv gestiegenen Zinsen die Kosten der Gesellschaften deutlich erhöht haben und es aufgrund des total eingebrochenen Immobilienmarkts zu verzögerten Verwertungsmöglichkeiten kommt. Zudem muss aufgrund der Rahmenbedingungen auch mit reduzierten Verkaufspreisen bei den Projekten kalkuliert werden.

Dies betrifft folgende Beteiligungen:

NeuLeo Projektentwicklungs GmbH & Co KG in Höhe von EUR 16.434,58 auf den niedrigeren Teilwert in Höhe von EUR 1,00 abgeschrieben.

PB Projekt Leopoldauer Straße 39-43 GmbH & Co KG in Höhe von EUR 3.448,00 auf den niedrigeren Teilwert in Höhe von EUR 1,00 abgeschrieben.

NeuLeo Beteiligungs GmbH in Höhe von EUR 17.499,00 auf den niedrigeren Teilwert in Höhe von EUR 1,00 abgeschrieben.

**Vorräte**

In dem Posten unfertige Erzeugnisse sind die Fremdkapitalzinsen und die Verwaltungs- und Vertriebsgemeinkosten enthalten, um ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz und Ertragslage zu gewährleisten. Diese Position beinhaltet das Objekt Herrgottwiesgasse 284-286 in Graz. Im Geschäftsjahr 2023 wurde eine Abwertung in Höhe von EUR 107.540,70 vorgenommen, da eine Umwidmung der Liegenschaft seitens der Stadt Graz ausgeschlossen wurde und deshalb die Liegenschaft verkauft wird. Auf Grund der aktuellen Marktsituation im Immobilienbereich und der ersten Angebote ist ein reduzierter Verkaufspreis zu erwarten.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Restlaufzeit der in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen:

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	47.546,44	47.546,44
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.362.540,00	2.362.540,00
davon sonstige	2.362.540,00	2.362.540,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,01	0,01
Summe Forderungen	<u>2.410.086,45</u>	<u>2.410.086,45</u>

Für die Forderungen an die PB Projekt Leopoldauer Straße GmbH & Co KG und die NeuLeo Projektentwicklungs GmbH & Co KG wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 1.065.646,01 bzw. EUR 2.158.987,01 vorgenommen, da aufgrund der massiv gestiegenen Zinsen und des total eingebrochenen Immobilienmarktes die Rückführung in voller Höhe nicht möglich ist.

**Rückstellungen**

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2023	Verwendung	Zuweisung	Stand 31.12.2023
<b>Rückstellungen</b>				
sonstige Rückstellungen	7.250,00	7.250,00	8.162,50	8.162,50

**Verbindlichkeiten**

Zur Fristigkeit der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten werden folgende Erläuterungen gegeben:

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.330.000,00	1.330.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	493,20	493,20
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	285.978,90	285.978,90
davon sonstige	285.978,90	285.978,90
sonstige Verbindlichkeiten	54.285,55	54.285,55
davon aus Steuern	2.722,96	2.722,96
Summe Verbindlichkeiten	<u>1.670.757,65</u>	<u>1.670.757,65</u>

IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG

---

Die Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten war bereits am 30.04.2024 fällig. Eine von der Bank an die Gesellschaft übermittelte nicht unterschriebene Vertragsverlängerung und ein term sheet weisen eine verlängerte Laufzeit bis 31.12.2025 aus.

### III. Sonstige Pflichtangaben

#### Zahl der Arbeitnehmer

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer gegliedert nach Arbeitern und Angestellten beträgt (§239 Abs. 1 Z 1 UGB):

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Arbeiter	0	0
Angestellte	<u>0</u>	<u>0</u>
Gesamt	<u>0</u>	<u>0</u>

#### Angaben zu den Mitgliedern der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Geschäftsführer tätig:

C&P Bauträger GmbH

vertreten durch:

DI Cyrus Asreahan

DI (FH) Josef Pongratz

DI MSc. Gerd Hammerl



27.06.2024.....

Datum, Unterschriften der Geschäftsführer

## Erläuterungen Bilanz

IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG

zum 31.12.2023

Aktiva	31.12.2023	31.12.2022
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen		
8080 Bet. C&P Projekt In der Wiesen GmbH & Co KG	2.350,00	2.350,00
8088 Bet. Krichbaumgasse 7-7A Immo GmbH	0,00	10.000,00
8090 Bet. PB Projekt Leopoldauer Straße 39-43 GmbH & Co KG	1,00	3.449,00
8100 Bet. NeuLeo Projektentwicklung GmbH&CoKG	1,00	16.435,58
8101 Bet. NeuLeo Beteiligungs GmbH	1,00	17.500,00
	<b>2.353,00</b>	<b>49.734,58</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. unfertige Erzeugnisse		
14144 IR19 BVH Herrgottwiesgasse 284	1.700.000,00	1.734.095,84
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
20000 Lieferforderungen Inland	47.546,44	2.021.755,74
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		
20802 Einzelwertberichtigungen zu sonstigen Forderungen verb. U.	-3.224.633,02	0,00
23004 Sonst. kurzfrist. Forderungen gg. verbundenen Unternehmen	112.540,00	0,00
23123 Darlehen an C&P Bauträger GmbH	0,00	2.259.741,80
23186 Darlehen an C&P Projekt Troststraße GmbH	0,00	1.554.305,56
23188 Darlehen an NeuLeo Projektentw. GmbH & Co KG	4.408.987,01	618.778,82
23189 Darlehen an PB Projekt Leopoldauer Straße 39- 43 GmbH & Co KG	1.065.646,01	75.187,50
23353 Darlehen an C&P Projekt Hausfeldstraße GmbH & Co KG	0,00	557.166,28
	<b>2.362.540,00</b>	<b>5.065.179,96</b>
davon sonstige		
20802 Einzelwertberichtigungen zu sonstigen Forderungen verb. U.	-3.224.633,02	0,00

## Erläuterungen Bilanz

IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG

zum 31.12.2023

Aktiva	31.12.2023	31.12.2022
23004 Sonst. kurzfrist. Forderungen gg. verbundenen Unternehmen	112.540,00	0,00
23123 Darlehen an C&P Bauräger GmbH	0,00	2.259.741,80
23186 Darlehen an C&P Projekt Troststraße GmbH	0,00	1.554.305,56
23188 Darlehen an NeuLeo Projektentw. GmbH & Co KG	4.408.987,01	618.778,82
23189 Darlehen an PB Projekt Leopoldauer Straße 39-43 GmbH & Co KG	1.065.646,01	75.187,50
23353 Darlehen an C&P Projekt Hausfeldstraße GmbH & Co KG	0,00	557.166,28
	<u>2.362.540,00</u>	<u>5.065.179,96</u>
<b>3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>		
23009 Sonst. kurzfrist. Forderungen gg. Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0,00	1.029.300,00
davon sonstige		
23009 Sonst. kurzfrist. Forderungen gg. Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0,00	1.029.300,00
<b>4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände</b>		
35300 VKTO Finanzamt	0,01	0,00
	<u>2.410.086,45</u>	<u>8.116.235,70</u>
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
28731 IR neunz_AT50 3810 3000 0615 4843	17.434,20	38.522,89
	<u>4.127.520,65</u>	<u>9.888.854,43</u>
<b>Summe Aktiva</b>	<u>4.129.873,65</u>	<u>9.938.589,01</u>



## Erläuterungen Bilanz

IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG

zum 31.12.2023

<b>Passiva</b>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Komplementärkapital		
1. Vereinbarte Einlagen		
90081 Ergebnisanteile VJ Komplementär	30.044,03	0,00
90500 Einlage Komplementär	1.000,00	1.000,00
	<u>31.044,03</u>	<u>1.000,00</u>
II. Kommanditkapital		
1. Bedungene Einlagen		
91203 Bedungene Einlagen	1.000,00	1.000,00
2. treuhändig gehaltenes Kapital		
91001 Kommanditeinlage	5.335.600,00	5.335.600,00
	<u>5.336.600,00</u>	<u>5.336.600,00</u>
III. Den Gesellschaftern zuzurechnender Verlust/Gewinn		
90080 Ergebnisanteile Komplementär	0,00	300.044,03
91311 Ergebnisanteil Kommandistin	-2.916.690,53	0,00
	<u>-2.916.690,53</u>	<u>300.044,03</u>
	<b>2.450.953,50</b>	<b>5.637.644,03</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. sonstige Rückstellungen		
30840 RST f. Steuerberatung	8.162,50	7.250,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
31419 IR19 HGW284 AT87 5100 0909 1442 1501	1.330.000,00	1.330.000,00
31822 IR19 Tröp AT86 3936 4000 0002 5056	0,00	909.791,20
	<u>1.330.000,00</u>	<u>2.239.791,20</u>
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
33000 Lieferverbindlichkeiten Inland	493,20	2.444,85

## Erläuterungen Bilanz

IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG

zum 31.12.2023

<b>Passiva</b>	31.12.2023	31.12.2022
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
34252 Darlehen von C&P Projekt in der Wiesen GmbH & Co KG	211.497,81	1.501.666,67
34253 Darlehen von C&P Finance GmbH	72.031,38	0,00
38902 Sonst. kurzfr. Verbindlichkeiten verb. Unternehmen	2.449,71	0,00
	<u>285.978,90</u>	<u>1.501.666,67</u>
davon sonstige		
34252 Darlehen von C&P Projekt in der Wiesen GmbH & Co KG	211.497,81	1.501.666,67
34253 Darlehen von C&P Finance GmbH	72.031,38	0,00
38902 Sonst. kurzfr. Verbindlichkeiten verb. Unternehmen	2.449,71	0,00
	<u>285.978,90</u>	<u>1.501.666,67</u>
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
34400 Lieferverbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0,00	2.200,00
38903 Sonst. kurzfr. Verbindlichkeiten gg. Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0,00	1.249,00
	<u>0,00</u>	<u>3.449,00</u>
davon aus Lieferungen und Leistungen		
34400 Lieferverbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0,00	2.200,00
davon sonstige		
38903 Sonst. kurzfr. Verbindlichkeiten gg. Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0,00	1.249,00
5. sonstige Verbindlichkeiten		
24183 VKTO HV Herrgottwiesgasse 284	7.266,71	2.492,23
28800 schwebende Geldbewegungen	21.137,47	11.738,82
35200 USt-Zahllast	2.722,96	1.844,80
38900 Sonst. kurzfr. Verbindlichkeiten	23.158,41	530.267,41
	<u>54.285,55</u>	<u>546.343,26</u>
davon aus Steuern		
35200 USt-Zahllast	2.722,96	1.844,80
	<u>1.670.757,65</u>	<u>4.293.694,98</u>
<b>Summe Passiva</b>	<b><u>4.129.873,65</u></b>	<b><u>9.938.589,01</u></b>

## Erläuterungen Gewinn- und Verlustrechnung

IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG

01.01.2023 bis 31.12.2023

	2023	2022
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
Miet- und Pächterlöse		
48501 Mieterlöse 20 %	78.534,36	65.553,45
48562 Erlöse Mahnspesen 20%	20,00	0,00
48587 Erlöse Betriebskosten 20%	29.711,60	20.296,14
	108.265,96	85.849,59
Nebenerlöse		
43036 Konzerneryl. Haftungsprovisionen 0%	3.500,00	0,00
	<b>111.765,96</b>	<b>85.849,59</b>
<b>2. Veränderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen</b>		
54000 BV unfertige Erzeugnisse	<b>73.444,86</b>	<b>0,00</b>
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>		
48900 Versicherungsvergütungen	5.760,35	0,00
58810 Skontoertrag 20 %	0,00	39,11
	<b>5.760,35</b>	<b>39,11</b>
<b>4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen</b>		
a. Materialaufwand		
Betriebsstoffe		
51000 BK	<b>37.731,62</b>	<b>13.964,78</b>
<b>5. Abschreibungen</b>		
a. auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten		
78180 Wertberichtigung von Vorräten	<b>107.540,70</b>	<b>0,00</b>
<b>6. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen		
71650 Sonst. Steuern/Abgaben/Gebühren	232,30	6.101,45
Aufwand für Instandhaltung		
72000 Instandhaltung	6.265,50	6.929,45

## Erläuterungen Gewinn- und Verlustrechnung

IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG

01.01.2023 bis 31.12.2023

	2023	2022
Nachrichtenaufwand		
73900 Porto	696,60	5,50
Aufwand für Versicherungen		
77000 Sachversicherung / Versicherungsaufwand	0,00	989,02
Rechts- und Beratungsaufwand		
77016 Erfolgsabhängige Vergütung Einmalanlagen	15.002,20	0,00
77018 GF-,Haftungs-,Managementvergtg. EA	5.335,60	5.335,60
77019 Treuhandvergütung Einmalanlagen	2.667,80	2.667,80
77020 Anlegerbetreuung Einmalanlagen	21.342,40	21.342,40
77500 Rechts- u. Beratungskosten	933,00	39.671,11
77502 Aufwand f. Fremdbuchhaltung	5.335,60	5.335,60
77600 Prüfungs- u. Beratungsaufwand	10.109,00	8.432,50
	<u>60.725,60</u>	<u>82.785,01</u>
Spesen des Geldverkehrs		
77900 Spesen des Geldverkehrs	5.916,27	11.866,23
77910 Centausgleich	-0,05	0,00
77960 Kreditgebühren	0,00	6.000,00
	<u>5.916,22</u>	<u>17.866,23</u>
Wertberichtigungen zu Forderungen		
78170 Dot. Einzelwertberichtigung	3.224.633,02	0,00
Schadensfälle		
78000 Betriebsbedingte Schadensfälle	3.520,61	465.011,11
	<u>3.301.989,85</u>	<u>579.687,77</u>
<b>7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)</b>	<b>-3.256.291,00</b>	<b>-507.763,85</b>
<b>8. Erträge aus Beteiligungen</b>		
81101 Beteiligungserträge aus Personengesellschaften davon aus verbundenen Unternehmen	<b>109.040,00</b>	<b>1.029.300,00</b>
81101 Beteiligungserträge aus Personengesellschaften	109.040,00	1.029.300,00
<b>9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		
80600 Zinserträge aus Bankguthaben	7,38	2,88
80640 Zinserträge Konzern	461.345,80	247.776,62
	<u>461.353,18</u>	<u>247.779,50</u>
davon aus verbundenen Unternehmen		
80640 Zinserträge Konzern	461.345,80	247.776,62

## Erläuterungen Gewinn- und Verlustrechnung

IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG

01.01.2023 bis 31.12.2023

	2023	2022
<b>10. Aufwendungen aus Finanzanlagen</b>		
81700 Buchwert abgeg. Beteiligungen	10.000,00	0,00
82610 Abschreibung Beteiligungen	37.381,58	0,00
	<b>47.381,58</b>	<b>0,00</b>
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		
82800 Bankzinsen u. ähnl. Aufwendungen	95.246,76	0,00
82821 Zinsaufwand Konzern	88.162,52	1.666,67
	<b>183.409,28</b>	<b>1.666,67</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen		
82821 Zinsaufwand Konzern	88.162,52	1.666,67
<b>12. Zwischensumme aus Z 8 bis 11 (Finanzergebnis)</b>	<b>339.602,32</b>	<b>1.275.412,83</b>
<b>13. Steuern vom Einkommen</b>		
85400 Kapitalertragsteuer anrechenbar	1,85	0,73
<b>14. Jahresverlust/-gewinn</b>	<b>-2.916.690,53</b>	<b>767.648,25</b>
<b>15. Gewinnvorab</b>		
82300 Gewinnvorab Zinsen Anleger	0,00	-467.604,22
<b>16. Den Gesellschaftern zuzurechnender Verlust/ Gewinn</b>	<b>-2.916.690,53</b>	<b>300.044,03</b>

# Anlagenpiegel

IR neunzehn der C&P GmbH & Co KG

	Stand		Anschaffungs-/Herstellungskosten		kumulierte Abschreibungen		Buchwerte		
	01.01.2023	31.12.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen	Zuschreibungen	Stand 01.01.2023	Stand 31.12.2023
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>									
I. Finanzanlagen									
1. Beteiligungen	49.734,58	39.734,58	0,00	10.000,00	0,00	37.381,58	0,00	49.734,58	2.353,00

## Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Empfohlen vom Vorstand der Kammer der Steuerberater und  
Wirtschaftsprüfer zuletzt mit Beschluss vom 18.04.2018

### Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten in Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2 oder 3 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017). Die Parteien des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer“, zum anderen „Auftraggeber“ genannt).

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in zwei Teile: Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers (Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbraucher-geschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr.140 in der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

### I. TEIL

#### 1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2)-(4):

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

- Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.
- Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
- Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2 und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen.

(9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des Auftragverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren, während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Auftragnehmer verpflichtet.

#### 2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen.

(4) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit diese Risiken schlagend werden keinerlei Ersatzpflichten.

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart, nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen: diese werden nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle Kontaktdaten (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vornehmen lassen.

### 3. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nicht- prüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

### 4. Berichterstattung und Kommunikation

(1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissens- erklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungs- gehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.

(3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht (fern-)mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDASVO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wie- derkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschafts- rechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

### 5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur

Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.

(2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftragnehmer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zu- stimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

### 6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervor- kommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatz- ansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

### 7. Haftung

(1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betref- fenden Angelegenheiten miteinander in rechtllichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.

(4) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(6) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungs- vermerkes zu laufen.

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten ver- arbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, un- beschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit



ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuvorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungsgehilfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

#### 8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

(3) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche berufliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogener Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder beruflich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

#### 9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beenden. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4 (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen

Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

#### 10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder beruflich üblichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

#### 11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

#### 12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

(4) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Auftragnehmers notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).

(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

(9) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(10) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Auftragnehmern übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(11) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmer- geschäften gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

(12) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(13) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Auftragnehmer Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(14) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmen, wird verzichtet.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabenbemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

### 13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurück- behaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurück- behaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätz- lich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftrags- erfüllung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftrags- erfüllung unter Einsatz elektro- nischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft,

in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhand, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder un- tunlich, können diese ersatzweise im Vollaussdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit zu diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewah- rungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftrag- nehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragsnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtab- holung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstelle und/oder ein angemes- senes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Auftragnehmers rechnen musste.

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Ander- konto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorar- forderung eingezogen werden.

### 14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Auftragnehmers.

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.

## II. TEIL

### 15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Wirtschaftstreuhändern und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

(2) Der Auftragnehmer haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.

(4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Auftragnehmers sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Auftragnehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Auftragnehmern außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird. Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Auftragnehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen. Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist. Wird dem Vertrag ein Kostenvoranschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14. (3) gilt:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen

ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichten und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit. a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Auftragnehmers und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit. a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.

**Herausgeber:**

**C&P Bauträger GmbH**  
Brauquartier 2, 8055 Graz  
office@cp-ag.at, www.cp-ag.at/anleger/ir19

Firmenbuch: FN 378464 s, Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz  
Geschäftsführer: DI Cyrus Asreahan, DI Gerd Hammerl MSc, DI (FH) Josef Pongratz

